

# СОДЕРЖАНИЕ

## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Общие положения
  - 1.1. Введение
  - 1.2. Цель разработки проекта
  - 1.3. Используемые исходные материалы
  - 1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования
  - 1.5. Параметры исходного кадастрового квартала
2. Проектная часть
  - 2.1. Проектное решение
  - 2.2. Расчет территории, подлежащий межеванию
  - 2.3. Охранные зоны и иные обременения
3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков
4. Способы образования земельных участков

## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- Чертеж образуемых и изменяемых земельных участков л.1  
(основная часть)
- Схема анализа территорий садов и огородов, ЛПХ, гаражей л.2  
(материалы по обоснованию)

Инв. № подл.	Подп. и дата	0133300031718000010						
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
		ГИП	Опекунов		Проект межевания Содержание	Стадия	Лист	Листов
		Нач.отд.	Чагинов			ПМ	1	7
		Разработчик	Кульков			ООО «Ивановопроект»		







## 2. Проектная часть

### 2.1. Проектное решение

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных или ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

На территории кадастрового квартала есть сформированные элементы планировочной структуры. Это территории производственных объектов — АЗС и очистные сооружения.

Предлагается корректировка конфигурации и площади существующих земельных участков (производственных зон) с учетом правил и норм.

В ходе анализа данных ЕГРН в виде кадастрового плана территории, была выявлена кадастровая ошибка в местоположении земельного участка с кадастровым номером 37:01:020210:1 (территория АЗС). В чертеже проекта межевания отображено верное местоположение земельного участка в соответствии с используемыми исходными материалами.

Изменение границ территории действующих очистных сооружений (кадастровый номер 37:01:020210:7), предполагает перевод части земельного участка в территорию общего пользования.

Реконструкция территории комплекса участков для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), садоводства и огородничества предполагает упорядочивание существующей застройки в соответствии с градостроительными регламентами. Проектные работы по межеванию включают образование и внесение изменений в границы существующих земельных участков с неудобной конфигурацией под садово-огородное использование.

Реконструкция территории гаражей индивидуального автотранспорта предполагает формирование комплекса гаражей коллективного пользования с дополнительным количеством и площадью.

Планируется размещение нового объекта — кладбища (первой и второй очереди).

### 2.2. Расчет территории, подлежащей межеванию

При определении территории, подлежащей межеванию, а данном проекте учтены площади сохраняемых земельных участков, а также дороги и проезды.

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_m = S_{m.m.} - S_{c.z.y.} - S_{o.n.}$$

где:  $S_m$  - площадь территории, подлежащей межеванию;

$S_{m.m.}$  - площадь территории межевания в границах планировки территории;

$S_{c.z.y.}$  - площадь сохраняемых ранее созданных и ранее сформированных земельных участков;

0133300031718000010

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

Подп. и дата
Инв. № подл.

*So.n.* - площадь территорий общего пользования (улиц, дорог и прочих территорий);

Площадь территории межевания представлена кадастровым кварталом 37:01:020210. Общая площадь кадастрового квартала 32.25 га (*Sm.m.*).

При межевании кадастрового квартала 37:01:020210 площадь под размещаемые объекты равна 11 га, из них:

- под территорию производственных объектов - 1.55 га;
- под территорию садов и огородов - 4.24 га;
- под территорию хоз.блоков, ЛПХ - 0.63 га;
- под территорию гаражей боксового типа - 0.82 га;
- под территорию кладбища - 3.34 га;
- под территорию предприятия торговли - 0.42 га.

Из зарегистрированных в ЕГРН земельных участков 3.22 га являются уточненными, а 1.30 га подлежат корректировке конфигурации и площади. Следовательно, площадь сохраняемых ранее сформированных земельных участков равна 1.92 га (*Sc.z.y.*). Площадь территории общего пользования и зона прочих озелененных территорий — 21.25 га (*So.n.*).

Все земельные участки без сведений о границах подлежат межеванию. Следовательно включаются в площадь межевания (*Sm.*). Также сюда включаются площади земель, подлежащих к изъятию их частей.

$$Sm = 32.25 - 1.92 - 21.25 = 9.08 \text{ га.}$$

### 2.3. Охранные зоны и иные обременения

В границе проектирования существуют такие обременения, как охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры - линии электропередач (ЛЭП).

Охранная зона ЛЭП пересекает восточную часть планируемой территории и короткий участок на юге основной части территории.

Согласно Земельного кодекса РФ, статья 23, п.3:

"Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок ...
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей ...".

### 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Настоящим проектом выполнено:

1. Формирование границ земельных участков:

- территории производственных объектов (АЗС, очистные);
- территории садов и огородов;
- территории хоз.блоков, ЛПХ;

Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0133300031718000010	Лист
------	---------	------	-------	-------	------	---------------------	------

- территории гаражей боксового типа;
- территории кладбища;
- территория предприятия торговли.

2. Координирование объектов землепользования.

3. Анализ охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию планируемой территории.

#### 4. Способы образования земельных участков

Проектом межевания предусматривается формирование земельных участков для территории кадастрового квартала 37:01:020210.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

На реконструируемых территориях следует соблюдать требование Земельного кодекса РФ, статья 85, п.4:

"Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами".

При использовании земель общего пользования следует учитывать требования Земельного кодекса РФ, статья 85, п. 12:

«Земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации».

Подп. и дата
Инв. № подл.

							0133300031718000010	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			